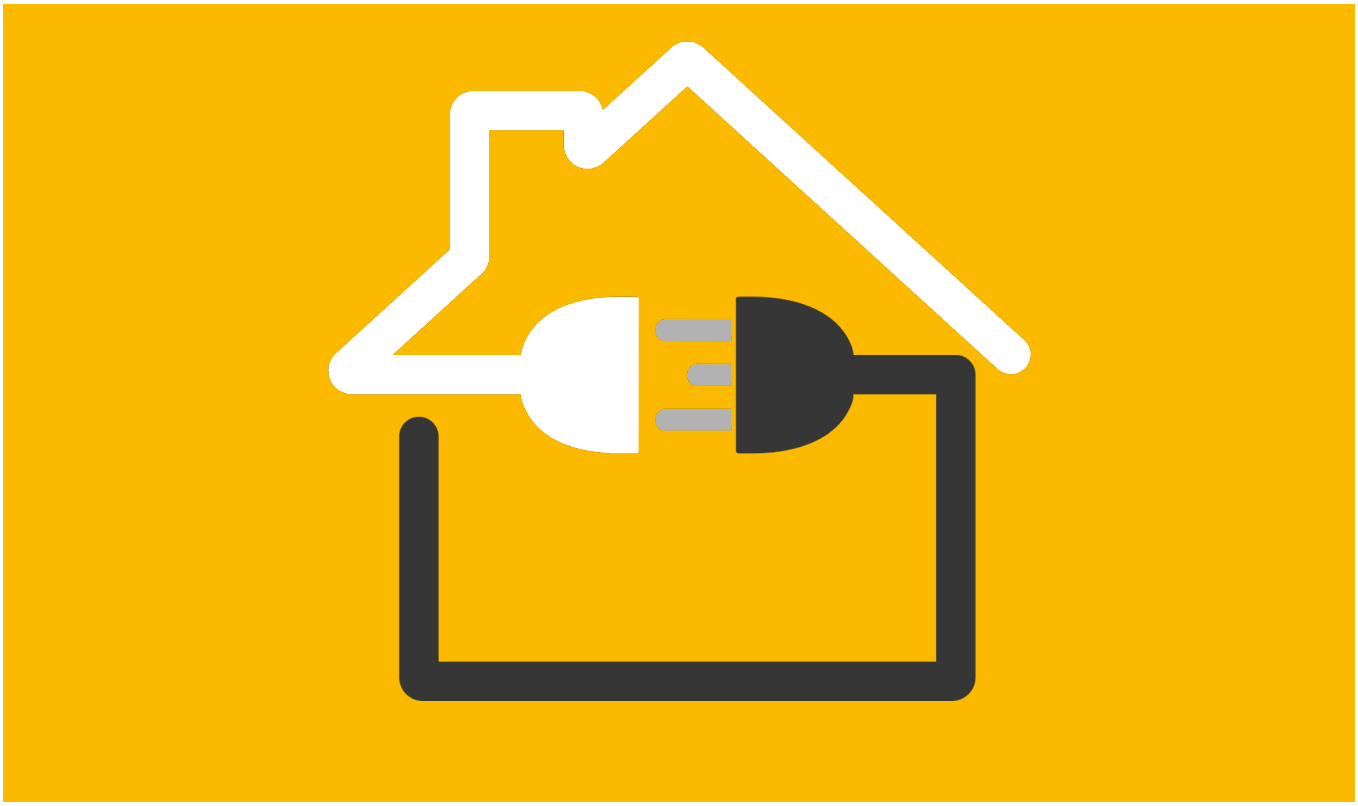
ERHVERVSSTYRELSEN



ELINSTALLATIONS-RAPPORT

Aagade 31 - 9240 Nibe

GYLDIGHEDSPERIODE: 18.08.2026 - 18.08.2027
LØBENUMMER: E-1473071

EJENDOMSINFORMATION



Byggeår:
1898

Kommune- og BFE nr.:
820-3368387

Matrikel/ejerlav:
2c, Vegger Gde., Skivum

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma:
TÜV SÜD Domutech A/S

Gennemgangen er foretaget af:
Rasmus Christensen

Adresse:
Johanne Møllers Passage 1, 1799 København V

Telefon: 60555444

E-mail: info.dk-bls@tuvsud.com

CVR-nummer: 35047301

DET SKAL DU VIDE OM ELINSTALLATIONSRAPPORTEN



Elinstallationsrapporten beskriver ulovlige forhold og funktionsfejl ved elinstallationen. En installation er ulovlig, hvis den ikke lever op til de standarder og lovkrav, der var gældende, da installationen blev udført.
Ulovlige forhold fremgår af fejloversigten på side 6.
Funktionsfejl i den lovlige del af elinstallationen, fremgår ikke af fejloversigten.
"Elinstallatørvirksomhedens oplysning om funktionsdygtighed" på side 4.



Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang og udfører **stikprøver** på baggrund af erfaring og en professionel faglig vurdering. Fagpersonen undersøger installationer, som vækker opmærksomhed, eller hvor der erfaringsmæssigt ofte vil være fejl.
Stikprøver udvælges systematisk, og alle typer installationer undersøges. Da det er stikprøver, kan der være ulovlige og farlige installationer i boligen, som ikke er fundet og derfor ikke er beskrevet i rapporten.



Som boligejer er det dit ansvar at få udbedret ulovlige elinstallationer. De fleste fejl i installationerne skal udbedres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Du kan se, hvilke fejl, du selv må udbedre, på Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside www.sik.dk.



De ulovlige fejl i installationen vurderes ud fra, hvor farlig den ulovlige fejl er.
Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem, hvor farlig en fejl er, og hvor dyrt det er at udbedre fejlen. Der kan være fejl, som hurtigt og billigt kan udbedres, men som kan indebære en alvorlig risiko for elektrisk stød eller brand, hvis der ikke gøres noget.
Rapporten forholder sig ikke til, hvad det koster at udbedre et ulovligt forhold.

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret fejl under gennemgangen får en vurdering. Alle fejl i elinstallationerne er ulovlige. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre både er ulovlige og indebærer risiko for brand og/eller stød. Alle fejl i oversigten kan have betydning for funktionsdygtigheden.

I elinstallationsrapporten kan du læse om følgende typer fejl:



Risiko for stød
Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for elektrisk stød.



Risiko for brand
Ulovlige elinstallationer, der indebærer risiko for brand.



Ulovlige elinstallationer
Elinstallationer, der ikke lever op til de standarder og lovkrav, der gjaldt, da installationen blev udført.



Undersøges nærmere
Forhold ved elinstallationerne, der bør undersøges nærmere for at afklare, om der er en fejl. Det kan være en fejl med risiko for brand eller stød, og derfor bør du undersøge forholdet nærmere. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

SÆLGERS OPLYSNINGER

Forud for gennemgangen har den autoriserede elinstallatørvirksomhed bedt sælger om at oplyse om installationernes funktionsdygtighed. Sælger svarer ud fra sit kendskab til installationen. Der kan derfor være tale om manglende funktionsdygtighed i både lovlige og ulovlige installationer.

På næste side kan du læse elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsfejl i den **lovlige** del af installationen. I fejloversigten på side 6 kan du læse om fejl i installationen, som er **ulovlige** og samtidig kan have betydning for funktionsdygtigheden.

SÆLGERS OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Har du kendskab til, at dele af elinstallationen ikke fungerer eller at der tidligere har været problemer med elinstallationen?
Nej

Har du kendskab til at der er udført reparationer eller ændringer af elinstallationen?
Nej

Har du kendskab til at dele af elinstallationen er udført af personer uden autorisation?
Nej



Har du kendskab til, at RCD'en (HFI/HPFI-afbryderen) selv har afbrudt for strømmen inden for de seneste 12 måndeder?
Nej

Hvis huset er forsynet med elvarme, har du så kendskab til, at der er eller har været problemer med elvarmen?
Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler ved bygningerne:
<Yderligere bemærkninger er ikke udfyldt>

SÆLGER:

Axel Ødgaard
Vindevej
3
9293 Kongerslev

OPLYSNINGER OM FUNKTIONSDYGTIGHED

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNINGER

ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDENS OPLYSNING OM FUNKTIONSDYGTIGHED:

Viste gennemgangen, at der var lovlige dele af elinstallationerne, der ikke fungerede?
ja

Hvilke dele?

Stemmer sælgers oplysning om funktionsdygtighed overens med gennemgangen?
nej

Hvad stemmer ikke overens?
Sælger havde ikke svare på sælgeroplysningerne ved besigtigelsen.

BEMÆRKNINGER FRA BESØGET:

Der kan forekomme samme fejl de steder hvor vi ikke har adskilt, som er ens med de fejl hvor der er adskilt.

Der er ikke foretaget adskillelser i alle rum, da det vurderes at have samme tilstand som det adskilte.

Det vurderes at huset er renoveret i 1997.

BLEV ALLE RUM GENNEMGÅET?

Elinstallatørvirksomheden kunne ikke gennemgå følgende rum:

Beboelse / Kælder / Redskabsrum: Redskabsrum er ikke besigtiget på grund af blokeret adgangsvej (oplag af indbo).

Beboelse / 1. Sal / Skunkrum: Skunkrum er ikke besigtiget på grund af blokeret adgangsvej (fastskruet lem og oplag af indbo).



FEJLOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de fejl, der er fundet i elinstallationerne.



Fejloversigten er dannet ud fra elinstallatørvirksomhedens gennemgang af installationer og installationsdele.

De fejl i elinstallationerne, der indgår i fejloversigten, er ulovlige forhold. Nogle er udelukkende ulovlige, mens andre derudover udgør en risiko for brand eller stød.

Alle fejl i oversigten kan have betydning for, om installationen fungerer korrekt. Men en funktionsfejl nævnes kun, hvis den samtidig udgør en ulovlig del af installationen.

Du kan finde oplysninger om eventuelle funktionsfejl i den lovlige del af installationen i afsnittet "Oplysninger om funktionsfejl" på side 3.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de anførte fejl.

FEJL INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - STUEPLAN - UDEN PÅ BYGNINGEN

Nr.	Vurdering	Fejl
1	⚡	Fastmonteret lampe mangler glas/skærm.

BEBOELSE - STUEPLAN - TAVLEN

Nr.	Vurdering	Fejl
2	⊘	Eltavlen er ikke let tilgængelig. "Placeret over trappe. Kapslingen sidder løs"
3	⊘	Eltavlen er placeret for lavt eller for højt. - Eltavlen skal placeres mindst 1 meter og max. 2,2 meter over gulv.
4	⊘	Eltavlen er ikke fastgjort.
5	⊘	Opmærkning af eltavlen mangler delvist. - Der mangler opmærkning af én gruppe.
6	⊘	Eltavlen mangler mærkning om max. sikringsstørrelse.

Nr.	Vurdering	Fejl
7	⊘	Der er for store åbninger ved kabelindføringer i eltavlen. - Kabler/rør er ikke ført korrekt ind i eltavlen.
8	⚡	Kapslingen af eltavlen er defekt. "Mangler dobbelt isolering mellem tavler"
9	⚡	Overgangsmodstanden til jord er for høj.
10	🔥	Der mangler én sikringsgruppe til belysning og stikkontakter.

BEBOELSE - STUEPLAN - BRYGGERS

Nr.	Vurdering	Fejl
11	⚡	Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted. - Beskyttelsesleder er ikke virksom.
12	⚡	Flere brugsgenstande er ikke forbundet til beskyttelseslederen.
13	🔥	Brandbart materiel indgår som en del af dåse bag stikkontakt eller afbryder. "Brændtilløb på stikkontakt under tavlen"
14	⊘	Enkelte dåser eller underlag mangler fastgørelse.

BEBOELSE - STUEPLAN - GANG

Nr.	Vurdering	Fejl
15	⊘	Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder. "Mangler dobbelt isolering"
16	⊘	Dåser bag stikkontakter og afbrydere er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Den medfølgende aflastning mangler i dåsen.
17	⊘	Der mangler én stikkontakt.
18	⚡	Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted. - Der er opsat stikkontakter med jordkontakter, uden at de er aktive.

BEBOELSE - STUEPLAN - KØKKEN

Nr.	Vurdering	Fejl

19	⊘	Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Underlag er helt eller delvis indbygget i væg.
20	⊘	Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag.
21	⊘	Der er ét lampeudtag, som ikke er fastgjort.
22	⚡	Der mangler virksom beskyttelsesleder i flere stikkontakter og tilslutningssteder. - Beskyttelsesleder er ikke virksom.
23	⚡	Én stationær eller fastmonteret brugsgenstand er ikke forbundet til beskyttelseslederen.
24	⚡	Klemlisteinstallation mangler låg.

BEBOELSE - STUEPLAN - STUE VED GAVL

Nr.	Vurdering	Fejl
25	🔥	Dåse bag/over lampeudtag er defekt. "Lampeudtag er defekt"
26	⚡	Der mangler virksom beskyttelsesleder i flere stikkontakter og tilslutningssteder. - Beskyttelsesleder er ikke virksom.

BEBOELSE - STUEPLAN - VÆRELSE MOD STUE

Nr.	Vurdering	Fejl
27	🔥	Dåse bag stikkontakt eller afbryder er defekt. "Rammen og tangenter er defekte"
28	⚡	Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted. - Beskyttelsesleder er ikke virksom.
29	⚡	Klemlisteinstallation mangler låg.
30	⊘	Der er én afbryder, stikkontakt, som ikke er fastgjort. "Ved dør"

BEBOELSE - STUEPLAN - DOBBELT VÆRELSE MOD UDHUS

Nr.	Vurdering	Fejl

31	⊘	Der er én afbryder, stikkontakt, som ikke er fastgjort. "Ved gavl"

BEBOELSE - STUEPLAN - UDHUS		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
32	⊘	Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag stikkontakt eller afbryder. "Ved måler og stikkontakt"
33	⊘	Der er anvendt andet forkert ledningsmateriel som fast installation. "Enkelt leder er brugt"
34	🔥	Flere kabler mangler fastgørelse.
35	🔥	Kabler eller rør er ikke beskyttet mod mekanisk overlast (slag, træk, vrid o.lign.). "Mangler låg på kabelbakke"
36	⚡	En ledningssamling er ikke anbragt i dåse.

BEBOELSE - KÆLDER - TEKNIKRUM		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
37	🔥	Dåse bag/over lampeudtag er defekt. "Mangler dobbelt isolering"
38	⊘	Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse bag/over lampeudtag.
39	⊘	Der er et lampeudtag, som ikke er fastgjort.
40	⊘	Der er anvendt andet forkert ledningsmateriel som fast installation. "Enkelt leder"
41	⚡	Fastmonteret lampe manglede glas/skærm.

BEBOELSE - 1. SAL - KØKKEN		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
42	🔥	Der mangler flere stikkontakter.
43	⚡	Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted. - Beskyttelsesleder er ikke virksom.

Nr.	Vurdering	Fejl
44		Én stationær eller fastmonteret brugsgenstand er ikke forbundet til beskyttelseslederen.
45		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag.

BEBOELSE - 1. SAL - SPISESTUE MOD KØKKEN

Nr.	Vurdering	Fejl
46		Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag.
47		Der er ét lampeudtag, som ikke er fastgjort.
48		Klemlisteinstallation mangler låg.

BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE VED GAVL

Nr.	Vurdering	Fejl
49		Dåser bag stikkontakter og afbrydere er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Den medfølgende aflastning mangler i dåsen. "Blanket er slået ud af dåse"
50		Dåse bag stikkontakt eller afbryder er defekt. - Der er huller større end 12,5 mm i dåse.
51		Det bør undersøges nærmere, om der er nok stikkontakter, da: "Installation ikke kunne kontrolleres grundet opmagasinering af indbo"
52		Klemlisteinstallation mangler låg.

BEBOELSE - 1. SAL - VÆRELSE MOD TRAPPE

Nr.	Vurdering	Fejl
53		Dåser bag/over lampeudtag er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Den medfølgende aflastning mangler i dåsen.
54		Det bør undersøges nærmere, om der er nok stikkontakter, da: "Installation ikke kunne kontrolleres grundet opmagasinering af indbo"
55		Klemlisteinstallation mangler låg.

BEBOELSE - 1. SAL - TRAPPERUM		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
56	⊘	Dåser bag stikkontakter og afbrydere er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger. - Den medfølgende aflastning mangler i dåsen.
57	⊘	Der mangler én stikkontakt.

BEBOELSE - 1. SAL - BADEVÆRELSE		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
58	⊘	Dåse og lampeudtag passer ikke sammen. "Der er anvendt forfra dåse i loft til rosetmateriel"
59	⊘	Der er anvendt andet forkert ledningsmateriel som fast installation. "Kabler mangler dobbelt isolering til elvarme"
60	⚡	Der mangler faste klemmer for ikke fastmonterede lamper.
61	⚡	Fastmonteret lampe mangler glas/skærm.

BEBOELSE - 1. SAL - BADEVÆRELSE - ELVARME		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
62	⚡	Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted.

BEBOELSE - 1. SAL - STUE VED GAVL		
Nr.	**Vurdering**	**Fejl**
63	⊘	Der er for store åbninger ved dåse bag/over lampeudtag.

OVERSIGT OVER GENNEMGANGEN

Den autoriserede elinstallatørvirksomhed foretager en visuel gennemgang af bygningernes elinstallationer og udfører stikprøver på baggrund af sin erfaring og en professionel, faglig vurdering.

Nedenfor kan du se, hvor elinstallatørvirksomheden ingen bemærkninger har haft ved den visuelle gennemgang. Her kan du også se, hvilke installationer elinstallatørvirksomheden har valgt at adskille og undersøge nærmere.

BEMÆRK
Hvis der er fundet en fejl i elinstallationerne, fremgår det af fejloversigten.

Hvis der er fundet fejl i elinstallationen, fremgår de af fejloversigten fra side 6 og frem.

Hvis der er fundet lovlige elinstallationer, som ikke fungerer, fremgår de af rubrikken "Elinstallatørvirksomhedens oplysninger om funktionsdygtighed" på side 4.

BEBOELSE - INDE

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan - Uden på bygningen	- Har det elektriske materiel den korrekte kapslingsklasse? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er samlinger anbragt i dåser?	-
Beboelse - Stueplan - Tavlen	- Er der RCD 30mA (HFI- eller HPFI-afbryder)? - Fungerer RCD'er korrekt ved kontrolmåling? - Er hele installationen fejlbeskyttet? - Slår RCD'er fra ved påvirkning af testknappen? - Er der anvendt sikringer svarende til elinstallationen?	-
Beboelse - Stueplan - Bryggers	- Er der det krævede antal stikkontakter? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder ved dør
Beboelse - Stueplan - Gang	- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ved dør
Beboelse - Stueplan - Køkken	- Er der det krævede antal 220/250 V stikkontakter? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag mod stue

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - Stueplan - Badeværelse	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	-
Beboelse - Stueplan - Stue ved gavl	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag Mod haven
Beboelse - Stueplan - Stue ved karnap	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt ved dør
Beboelse - Stueplan - Værelse mod stue	- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Stikkontakt Mod værelse
Beboelse - Stueplan - Dobbelt Værelse mod udhus	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag Mod gang
Beboelse - Stueplan - Udhus	- Er der det fornødne antal tilslutningssteder? - Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?	-
Beboelse - Kælder - Teknikrum	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er samlinger anbragt i dåser?	-
Beboelse - 1. Sal - Køkken	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag i loft ved vindue

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
Beboelse - 1. Sal - Spisestue mod køkken	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag midt i loft
Beboelse - 1. Sal - Værelse ved gavl	- Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder og stikkontakt ved dør
Beboelse - 1. Sal - Værelse mod trappe	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er al materiel fastgjort? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag På væg mod trappe
Beboelse - 1. Sal - Trapperum	- Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Afbryder mod værelse
Beboelse - 1. Sal - Badeværelse	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret i forhold til beskyttelsen mod vand? - Er alt materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Påbygningslampe midt i loft
Beboelse - 1. Sal - Badeværelse - elvarme	- Er brugsgenstandene intakte og ubeskadigede?	-
Beboelse - 1. Sal - Stue ved gavl	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter? - Er al materiel fastgjort? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast? - Er samlinger anbragt i dåser?	- Lampeudtag i loft ved vindue

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Er huset ikke solgt inden rapporternes udløbsdato, skal bygningerne gennemgås på ny, og der skal laves nye rapporter.



ELEFTERSYNET

Hvordan er eleftersynet udført?

Eleftersynet bliver udført af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Elinstallationerne vurderes visuelt og ud fra stikprøver, hvor dele af elinstallationen undersøges for lovlighed og funktionsdygtighed. Fagpersonen undersøger kun de dele af installationen, som der er adgang til. Der kan derfor være ulovlige forhold eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten.
Gennemgangen af elinstallationerne tager udgangspunkt i, om elinstallationerne var lovlige på udførelsestidspunktet - altså om de er udført efter de regler, der var gældende, da elinstallationerne blev udført. Du skal derfor være opmærksom på, at elinstallationer i ældre huse ikke bliver bedømt efter de regler, der gælder for elinstallationer i huse, der opføres nu.

Hvad omfatter eleftersynet ikke?

Bagatelagtige forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normale for en elinstallation med den pågældende alder, og som ikke påvirker elinstallationernes funktionsdygtighed nævneværdigt • dele af elinstallationen, der var utilgængelige • hårde hvidevarer • andre elektriske apparater.

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud.

Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien i det oprindelige tilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej.

Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber ovetog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i elinstallationsrapporten eller tilstandsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolicen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig elinstallationsrapport og tilstandsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis forurenet jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

KLAGER

Hvor kan jeg klage over elinstallationsrapporten?

Du kan klage, hvis elinstallatørvirksomheden har begået fejl, så elinstallationsrapporten giver et forkert indtryk af elinstallationerne.

Du kan klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer. Læs mere på www.el-vvs-anke.dk. Her kan du også finde et klageskema.

Du skal forelægge din klage for elinstallatørvirksomheden, som har udarbejdet elinstallationsrapporten, inden du klager til Ankenævnet.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om eleftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

Besigtigelsesdato: 06.08.2026